

## وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ٤٣ لسنة ٢٠١٣

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٥

فى شأن تعديل بعض أحكام القرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات

العمرانية الجديدة ؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بتشكيل مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٩٠ لسنة ٢٠١٢ بتشكيل مجلس الوزراء ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤ بشأن اعتماد تخطيط وتقسيم المخطط

العام السكنى لقطعة الأرض المخصصة لشركة رامو للتنمية والتعمير بالتجمع الأول

بمدينة القاهرة الجديدة على مساحة ١٨ , ١٤ فدان ؛

وعلى القرار الوزارى رقم (٢٣٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ بشأن اعتماد القواعد

والاشتراطات البنائية المؤقتة لمناطق المخططات التفصيلية بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى عقد البيع الابتدائى المبرم بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٠ بين الهيئة وشركة رامو

للتنمية والتعمير والمتضمن بيع قطعة الأرض الفضاء بالمنطقة الترفيهية بالتجمع الأول

بمساحة ١٤ , ٠٩ فدان بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ ٢٠٠٤/١٢/٢١ لشركة رامو للتنمية والتعمير المتضمن الموافقة على الطلب المقدم من الشركة لضم قطع الأراضى أرقام (٢ ، ٣) ، (٤ ، ٥) ، (١٧ ، ١٨) لتصبح قطعة واحدة بمشروع الشركة سالفه الذكر ؛

وعلى موافقة قطاع الشئون الفنية بالهيئة المؤرخة ٢٠٠٥/٤/٢٤ على تعديل المخطط العام لمشروع شركة رامو للتنمية والتعمير ؛

وعلى موافقة قطاع الشئون الفنية بالهيئة المؤرخة ٢٠٠٦/٥/١٤ على تعديل جزء من المخطط العام لمشروع الشركة سالفه الذكر ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون الفنية بالهيئة رقم (٢٠٩٥) المؤرخ ٢٠٠٩/٣/١٨ المتضمن موافقة السلطة المختصة على ضم قطعتى الأرض رقمى (١٦ ، ١٧) وتنفيذ الفيلا بالقطعة رقم (١٦) ودور البدروم وتنفيذ بدروم يستغل كجراج وغرف خدمة والإبقاء على باقى المسطح بالقطعة رقم (١٧) كمساحات خضراء وإقامة غرفة حارس مع الالتزام بالاشتراطات البنائية ؛

وعلى موافقة قطاع الشئون الفنية بالهيئة المؤرخة ٢٠٠٩/٦/٩ على ضم بعض قطع الأراضى بمشروع الشركة مع الالتزام بالاشتراطات البنائية طبقاً للقرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤ والتعهد المقدم من الشركة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٦٦٦٦) المؤرخ ٢٠١٠/٨/٢ المتضمن الموقف العقارى والمالى والتنفيذى لقطعة الأرض المخصصة للشركة سالفه البيان ؛

وعلى كتاب قطاع الشئون العقارية والتجارية بالهيئة رقم (١٩١٤٠) المؤرخ ٢٠١٠/٩/٥ المتضمن موافقة اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٦٥) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٥ على توصية اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم ٥٢١ لسنة ٢٠٠٩ بمنح شركة رامو للتنمية والتعمير مهلة ستة شهور لاستخراج التراخيص وإثبات الجدوية فى تنفيذ المشروع وبعاد العرض ؛

- وعلى التعهد المقدم من شركة رامو للتنمية والتعمير المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٣ والمتضمن أنه لم يتم البيع أو التصرف فى أية وحدات بمنطقة التعديل (الضم) ؛
- وعلى موافقة قطاع التخطيط والمشروعات بالهيئة المؤرخة ٢٠١٠/١٠/٤ على الطلب المقدم من الشركة سالفه الذكر بضم القطعة رقم (٥) إلى القطعة رقم (٦) والقطعة رقم (٧) إلى القطعة رقم (٨) بمشروع الشركة ؛
- وعلى طلب شركة رامو للتنمية والتعمير المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٧ المتضمن تجميع منطقتى الخدمات واعتماد لوحة الموقع العام المعدل بمشروع الشركة سالفه الذكر ؛
- وعلى التعهد المقدم من شركة رامو للتنمية والتعمير المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ المتضمن أن منطقة الخدمات لخدمة قاطنى المشروع فقط وفى حالة الترخيم من الخارج يتم إعادة تسعير منطقة الخدمات بواسطة اللجان المختصة بالهيئة ؛
- وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٧٥٢٨) بتاريخ ٢٠١١/٦/١٩ المتضمن الموقف التنفيذى للمشروع وأن مكوناته (٧) فيلات + مبنى خدمات (مطعم وكافيتريا) وتم تنفيذ عدد (٦) فيلات تشطيب كامل وجارى تشطيب الفيلا السابعة وأيضاً تم تنفيذ السور والبحيرة ؛
- وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته رقم (٥٣) بتاريخ ٢٠١١/٧/٥ على سريان التيسيرات السابق منحها للمتعاملين مع الهيئة بتاريخ ٢٠١٠/٥/٥ وتطبيقها على كافة الشركات بالضوابط المشار إليها بقرار المجلس سالف الذكر ؛
- وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للهيئة رقم (١٧٥) بتاريخ ٢٠١١/١١/٢ بمراجعة القرار الوزارى المزمع إصداره بتعديل القرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤ لقطعة الأرض المخصصة لشركة رامو للتنمية العمرانية بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى كتاب السيد المستشار القانونى للوزير رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٢ بشأن طلب استيفاء البيانات التالية - سبب إضافة مساحة قدرها ٦,٦م<sup>٢</sup> لقطعة الأرض المذكورة ، موافقة السلطة المختصة على إضافة المساحة ، قرار لجنة تقيم الأراضى بتحديد سعر هذه المساحة ، ما يفيد سداد الشركة ثمن تلك المساحة ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (١٠٥٩٦) بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠١٢ بموقف المساحة الزائدة وقدرها ٦,٦م<sup>٢</sup> ؛

وعلى كتاب قطاع التخطيط والمشروعات رقم (١٣٥٥٤) بتاريخ ٣١/٢/٢٠١٢ المتضمن أن فرق المساحة يدخل فى نطاق نسبة الـ (٥٪) الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٤) بتاريخ ٢١/١٠/٢٠١٢ ؛

وعلى كتاب جهاز مدينة القاهرة الجديدة رقم (٢٥٢) بتاريخ ٦/١/٢٠١٣ بقيام الشركة بسداد قيمة فرق المساحة الواردة بعاليه ؛

وعلى ما انتهى إليه قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة من مراجعة المستندات والرسومات المقدمة من شركة رامو للتنمية والتعمير من تعديل تخطيط وتقسيم المخطط العام لمشروع الشركة بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة ؛

وعلى مذكرة السيد المهندس مساعد نائب رئيس الهيئة لقطاع التخطيط والمشروعات بتاريخ ١٥/١/٢٠١٣ بشأن الموافقة من الناحية الفنية على الرسومات المقدمة والمتضمنة أن هذه الموافقة تمت طبقاً للاشتراطات المعتمدة والمرفقة بالقرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤ ؛

## قرار:

**مادة ١ -** يعتمد تعديل تخطيط وتقسيم قطعة الأرض المخصصة لشركة رامو للتنمية والتعمير بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ١٤,٣٠ فدان أى ما يعادل ٩,٦٨,٠٦٠ م<sup>٢</sup> (فقط ستون ألفاً وثمانية وستون متراً مربعاً و ٩٠/١٠٠ من المتر المربع لا غير) الصادر بشأنها القرار الوزارى رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٠٤ وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة المرفقة الخاصة بالمشروع والتي تعتبر مكتملة لهذا القرار .

**مادة ٢ -** تلتزم شركة رامو للتنمية والتعمير بما نصت عليه المواد الثالثة والرابعة والخامسة من القرار الوزارى رقم (٣٨٣) بتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٤

**مادة ٣ -** تقوم الشركة بتقديم الرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية لأعمال شبكات المرافق فى إطار المخطط العام والبرنامج الزمنى المعتمد لدراساتها واعتمادها من الهيئة قبل البدء فى التنفيذ .

**مادة ٤ -** تقوم الشركة بموافاة جهاز المدينة المختص بمستندات استخراج التراخيص اللازمة لها طبقاً لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية .

**مادة ٥ -** يُنشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى جميع الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه .

وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أ. د. م / طارق وفيق

## الشروط المرفقة بالقرار الوزارى الصادر

لشركة رامو للتنمية والتعمير بمساحة ١٤,٣ فدان

بالتجمع الأول بمدينة القاهرة الجديدة

### مساحة المشروع :

إجمالى مساحة قطعة الأرض المخصصة للمشروع ١٤,٣ فدان  
أى ما يعادل ٢٦٠.٦٨,٩ م<sup>٢</sup>.

المساحة الصافية القابلة للتخطيط ١١,٩٤ فدان ، أى ما يعادل ٥٠١٣٩,٣٥ متر مربع .

مكونات المشروع : (تم إعدادها على المساحة الصافية ١١,٩٤ فدان)

١ - الأراضى المخصصة للإسكان بمساحة ٤,٨ فدان أى ما يعادل ٢٢٠.١٧٩ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٢٨,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٢ - الأراضى المخصصة للخدمات (ملعب + كافيتريا) بمساحة ٠,٩٧ فدان  
أى ما يعادل ٢٤٠.٧٨,٠٧ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٨,١٣٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٣ - الأراضى المخصصة للمناطق المفتوحة ومسارات المشاة بمساحة ٤,٧١ فدان  
أى ما يعادل ٢١٩٧٣٦,٢٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٣٧,٣٩٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

٤ - الأراضى المخصصة للطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات بمساحة ١,٤٦ فدان  
أى ما يعادل ٢٦١٤٦ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (٢٦,١٢٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

أولاً - المساحة المخصصة للإسكان (فيلات) :

إجمالى المساحة المخصصة للإسكان ٤,٨ فدان أى ما يعادل ٢٢٠.١٧٩ م<sup>٢</sup>  
وتمثل نسبة (٢٤,٤٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع لإقامة فيلات وعلى النحو التالى :

١ - عدد قطع أراضى الفيلات (٧) قطع أراضى تتراوح مساحتها  
بين ٢٢٠.٤٥ م<sup>٢</sup> ، ٢٤٤.٠٢ م<sup>٢</sup> .

٢ - أقصى ارتفاع مسموح به (أرضى + أول) .

٣ - لا تزيد المساحة المبنية على قطعة الأرض الواحدة عن (٣٦٪) من مساحة القطعة

كحد أقصى .

٤ - عدد النماذج المعمارية المستخدمة (٥) نماذج وطبقاً للجدول التالى :

النموذج	التكرار	الارتفاعات	المساحة بالمتر المربع للنموذج (F. P.)	إجمالى المساحة المبنية بالمتر المربع (F. P.)
A	١	أرضى + أول	٧٢٨	٧٢٨
B	١	أرضى + أول	٥٢٦,١	٥٢٦,١
C	١	أرضى + أول	٧٣٢,٦	٧٣٢,٦
D	١	أرضى + أول	٧٣٤	٧٣٤
E	٣	أرضى + أول	٦٦٣	١٩٨٩
الإجمالى	٧			٢٤٧٠٩,٧ (F. P.)

٥ - الردود : أمامى ٤ م ، جانبى ٣ م ، خلفى ٦ م .

ثانياً - مناطق الخدمات :

تبلغ المساحة المخصصة للخدمات ٩٧ . فدان أى ما يعادل ٠,٧ . ٢٤٠٧٨ م<sup>٢</sup> وتمثل نسبة (١٣,٨٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

النشاط المخصص : مبنى اجتماعى - ملعب .

الالتزام بالاشتراطات البنائية لردود مبانى الخدمات طبقاً للقواعد المتبعة بالمدينة

٦ أمتار من جميع النواحي .

أقصى ارتفاع بمنطقة الخدمات دورين (أرضى + أول) .

المساحة المبنية بالدور الأرضى (F. P.) بأراضى الخدمات بحد أقصى (٢٠٪)

من إجمالى المساحة المخصصة للخدمات .

يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار للسيارات بمعدل سيارة/وحدة سكنية

بالمناطق المخصصة للإسكان وبمعدل سيارة/٥٠ م<sup>٢</sup> مبانٍ مغلقة بمنطقة الخدمات .

نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضى (F. P.) لمبانى الإسكان والخدمات

لا تتجاوز (٢٠٪) من إجمالى مساحة أرض المشروع .

### الاشتراطات العامة

- ١ - يبلغ أقصى ارتفاع للمباني السكنية فيلات (أرضى + أول) ويسمح بإقامة دور البدروم بدون مسئولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم .
- ٢ - فى حالة الموافقة على زيادة دور واحد إضافى يتم سداد الطرف الثانى مقابل لذلك حسب القواعد المعمول بها بالهيئة والالتزام بسعة شبكات المرافق الرئيسية المصممة حول المنطقة .
- ٣ - النسبة البنائية بالأرض المخصصة للخدمات بالمشروع لا تزيد عن (٢٠٪) .
- ٤ - لا يجوز إقامة أية منشآت فى مناطق الردود .
- ٥ - غرف الأسطح بالمباني السكنية : هى الملحقات التى بنيت أعلى سطح البناء مثل آبار السلاالم والخزانات والغرف الخدمية التى لا تكون فى مجموعها وحدة سكنية بل تكون تابعة فى استعمالها لباقى وحدات البناء المقفلة المصرح بها ، على أن لا تزيد فى مجموعها عن (٢٥٪) من المساحة المسموح ببنائها بالدور الأرضى ووفقاً لاشتراطات الهيئة .
- ٦ - تتولى شركة رامو للتنمية والتعمير على نفقتها تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية من (مياه وصرف صحى وورى وكهرباء وتليفونات وغاز) وتوصيلها بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية ، هذا ومن المعلوم أنه يتم تحديد المقننات المطلوبة من (مياه - صرف صحى - كهرباء - تليفونات) طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية .
- ٧ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الرى وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه .

٨ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة تنفيذ الطرق الداخلية ورفضها طبقاً للرسومات ومواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية .

٩ - تلتزم الشركة بالسماح لمهندسى الجهاز بمتابعة التنفيذ وإجراء التفتيش الفنى للاشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى واعتماد العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من الشركة والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة .

١٠ - تلتزم الشركة باعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركة توزيع الكهرباء .

١١ - تتولى الشركة على نفقتها الخاصة صيانة الأعمال الموضحة فى الفقرات ( ٦ ، ٧ ، ٨ ) .

١٢ - يجب توفير مواقف انتظار سيارات طبقاً للمعدلات التصميمية والكود المصرى للجراجات .

١٣ - الالتزام بما جاء بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بإصدار قانون البناء .

( طرف ثان )

( طرف أول )

م/ عمرو مصطفى بشندى

( إمضاء )